mode d'emploi

Contrat de location saisonnière d'un appartement à la montagne

Quand utiliser ce modèle ?

Pour la location saisonnière d'un logement situé à la montagne (un appartement, un chalet, …). Le logement est loué meublé et la durée de la location est inférieure à 90 jours.

Réglementation applicable

Les locations saisonnières sont soumises au droit commun du contrat de louage de chose (articles 1708 et suivants du Code civil), ce qui laisse beaucoup de liberté au loueur. Toutefois, un arrêté du 16 mai 1967 impose de fournir au locataire, avant la signature du contrat, un état descriptif qui porte à la fois sur le logement loué et sur les conditions de la location. Notre modèle permet, par un document unique, de délivrer une information conforme et d'organiser les conditions contractuelles de la location.

Les étapes de la location saisonnière

- Mettre son bien en location.
- Adresser à la personne intéressée le contrat.
- Lui demander qu'elle vous le retourne signé dans un bref délai accompagné du chèque de réservation.
- A l'arrivée du locataire dans l'habitation, établir l'état des lieux d'entrée (un modèle vous est proposé sur modelo.fr), demander le versement du solde du loyer et du dépôt de garantie.
- Remettre les clefs au locataire.

Notice pour bien compléter votre contrat

Sachez, avant de remplir votre contrat en vous aidant des explications et conseils qui suivent :
- qu'il n'est pas utile de tout formaliser dans le contrat ; un courrier ultérieur permettra de régler les points secondaires, par exemple, de convenir des modalités de remise des clefs,
- que si la place vous manque, vous pouvez toujours utiliser en complément une feuille de papier à condition qu'elle soit aussi signée par vous et votre locataire,
- qu'une image vaut 1000 mots et que vous pouvez toujours joindre un plan, un croquis et/ou une photo pour compléter l'information du locataire.

Etat descriptif de l'habitation

Avant de s'engager, le locataire doit pouvoir disposer d'un état précisant « la description des lieux loués, leur situation dans la localité et les conditions de leur location ». Cette obligation est prévue pour toutes les locations saisonnières en meublé par l'arrêté du 16 mai 1967, arrêté auquel est annexé un état descriptif type.

Les indications à fournir, actualisées et complétées, sont reprises dans l'article 1er du contrat. Ces indications seront bien entendu exactes, sincères et objectives. N'oubliez pas que peut être punie d'une amende de 3750 €, « toute personne qui, à l'occasion d'une location saisonnière ou d'une offre de location saisonnière d'un local meublé, en vue de l'habitation, aura fourni des renseignements manifestement inexacts sur la situation de l'immeuble, la consistance et l'état des lieux, les éléments de confort ou l'ameublement » (Décret 14 févr. 1967, art. 1). L'interdiction s'applique aux professionnels, mais aussi aux particuliers.

D'autres informations peuvent aussi être portées à la connaissance du locataire : proximité d'une piscine, d'un cinéma, d'un arrêt de bus, etc. Un modèle d'inventaire détaillé du petit équipement ménager (vaisselle, couverts, couvertures, etc.) est proposé sur notre site.

L'état des lieux n'est pas obligatoire, mais il est prudent d'en établir un, de manière contradictoire, lors de l'entrée dans les lieux du locataire afin de prévenir tout différend. Lors de la restitution des clefs à la fin du séjour, l'état des lieux de sortie permettra, là aussi de manière contradictoire, de constater les dégâts éventuellement occasionnés à l'habitation, son mobilier ou ses équipements ou, le plus souvent, de voir que tout est en ordre. Un modèle d'état des lieux unique à utiliser lors de l'entrée et du départ du Locataire est proposé sur modelo.fr.

Période de location

Les heures d'arrivée et de départ sont importantes dans le cas où deux locataires se succèdent. Il faut donc prévoir une période de battement pour pouvoir – après avoir réalisé l'état des lieux de sortie – s'assurer de l'état d'entretien de l'habitation, donner un coup de tondeuse, arroser les plantes ou le jardin, vidanger les filtres de la piscine, … avant l'arrivée du nouveau locataire.

La pénalité prévue à l'encontre des retardataires, qu'il vous appartiendra d'utiliser ou non, va en ce sens. Le montant de la pénalité est libre, mais il pourra être diminué ou augmenté par le juge s'il est jugé manifestement excessif ou dérisoire eu égard au préjudice réellement subi (code civil, art. 1152). Son montant doit cependant être assez élevé pour être dissuasif. A titre d'indication, on peut retenir une pénalité égale à 2 jours de loyer par demi-journée de retard.

Prix / Arrhes

- **Charges** : pour les locations de courte durée d'une habitation à faible capacité d'accueil, il est plus simple de retenir un prix toutes charges comprises. Si vous préférez isoler le loyer d'autres charges (électricité, eau, etc.), il faudra réaliser un relevé des compteurs à l'entrée et à la sortie du locataire. Les chiffres seront alors indiqués sur l'état des lieux.

- **Arrhes** : dans notre modèle, le locataire verse des arrhes. Si le locataire annule, il perd le montant des arrhes versées. Si c'est le propriétaire, ce dernier doit lui verser le double. Chacun reste donc libre d'annuler, mais le prix à payer pour reprendre sa liberté est égale au montant des arrhes.

  La solution serait différente si le propriétaire demandait au locataire un acompte. Dans ce cas, le propriétaire et le locataire seraient définitivement engagés, l'acompte n'étant qu'une partie du prix de la location dont le solde sera versé ultérieurement. Sachez que si rien n'est précisé dans le contrat, la loi présume qu'il s'agit d'arrhes. Le montant des arrhes est libre. Généralement, le propriétaire demande 25 % du prix de la location, part qui représente le montant maximum que peut réclamer un intermédiaire professionnel en locations saisonnières en meublé (Décret 20 juill. 1972, art. 68).

- **Conseil** : plus la période de location est proche, plus le montant des arrhes doit être élevé car moins vous aurez de chance de trouver un autre locataire si votre locataire annule sa réservation.

- **Taxe de séjour** : la perception de cette taxe relève d'une délibération du conseil municipal qui en fixe les modalités : période d'imposition, nature des hébergements et tarifs. Il vous faut donc vous renseigner auprès de la mairie sur ce qui est prévu pour la commune. Si une taxe de séjour existe, elle est collectée par le propriétaire du logement qui la verse, sous sa responsabilité, au Receveur municipal. La taxe de séjour est établie sur les personnes non-résidentes Dans tous les cas, les enfants de moins de 4 ans sont exonérés et ceux de moins de 10 ans paient demi-tarif. La taxe de séjour forfaitaire, elle, est établie sur le logeur, l'assiette de la taxe étant déterminée par rapport aux capacités d'accueil pour une période de référence.

Dépôt de garantie

A l'entrée dans les lieux, le locataire versera un dépôt de garantie (on parle souvent de « caution »). Cette somme doit permettre de réparer les dégâts éventuellement occasionnés, remplacer ce qui a été cassé ou garantir le paiement de charges non comprises dans le prix de la location (électricité, téléphone, eau, etc.).

- **Montant** : il n'y a pas de limitation ou d'indication légale en matière de locations saisonnières en meublé. En pratique, il est de l'ordre de 20 à 30 % du prix de la location. Mais tout dépend de la valeur des équipements mis à la disposition du locataire, de la durée de la location, etc.

Le contrat devra préciser les modalités de restitution du dépôt de garantie, en particulier, le délai. Plusieurs formules sont possibles, notamment :
- « lors de la restitution des clefs, après réalisation de l'état des lieux de sortie »,
- « lors de la restitution des clefs, après réalisation de l'état des lieux de sortie, calcul et paiement des charges non comprises visées à l'article 3 des présentes »,
- « dans les meilleurs délais et au plus tard …… jours francs après le départ du Locataire ».

Obligations du locataire

Cette clause pourra être complétée par d'autres précisions ou restrictions. Rappelons que la loi répute non écrite toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal familier dans un local d'habitation dès lors que l'animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux autres occupants de cet immeuble.

Contrat de location saisonnière

Entre les soussignés

M .....
Demeurant .....

ci-après dénommé le PROPRIÉTAIRE

et

M .....
Demeurant .....

ci-après dénommé le LOCATAIRE

IL A ÉTÉ CONVENU ET ACCEPTÉ CE QUI SUIT

1 Etat descriptif de l'habitation

Renseignements généraux :

□ **Appartement :**

Date de construction de l'immeuble : .....
S'agit-il d'un local situé dans une maison occupée partiellement
par d'autres personnes : □ oui □ non
Nombre total d'appartements compris dans l'immeuble : .....
Etage : .....
Ascenseur : □ oui □ non
Parking : □ oui □ non

□ **Maison :**

Date de construction : .....
Construction en dur : □ oui □ non
Maison isolée : □ oui □ non
Maison dans copropriété : □ oui □ non
Partie d'une maison occupée
par d'autres personnes : □ oui □ non
Accès par la route : □ oui □ non
Jardin à usage privatif : □ oui □ non
Piscine : □ privative □ commune
Parking/garage : □ oui □ non

□ **Autres renseignements** : .....
.....
.....
.....

□ **Situation de l'habitation dans la commune :**

Plan de situation joint : □ oui □ non
Commerces à proximité : .....
Distance du centre de la station : .....
Distance des premières remontées mécaniques : .....
Autres renseignements : .....
.....

□ **Description de l'habitation :**

Plan joint : □ oui □ non
Superficie totale : ..... m²
Nombre de pièces principales : .....
Capacité d'accueil : ..... personnes
Exposition : .....
Vue : .....
Balcon / terrasse : □ oui □ non
Casier à skis : □ oui □ non
Autres : .....
.....
.....
.....

□ **Sanitaires :**

□ Salle de bain avec :
□ baignoire □ douche □ évier double □ bidet □ toilettes
□ Toilettes séparés

□ **Chauffage** :

□ collectif □ individuel □ électrique □ gaz □ fuel □ cheminée

□ **Equipement ménager :**

□ réfrigérateur □ congélateur □ four □ micro-ondes □ plaques de cuisson
□ lave-vaisselle □ lave-linge □ TV □ téléphone □ aspirateur
Autres : .....
.....

□ Un inventaire détaillé du petit équipement ménager sera remis au locataire à son arrivée.
□ Un état des lieux d'entrée et de sortie sera réalisé.

Détail de l'habitation :

Pièce	Superficie	Vue	Mobilier / Couchages

2 Période de location

La période de location commence le ..... à ..... heures
Elle se termine le ..... à ..... heures

Cette durée ne pourra être prolongée sans l'accord exprès et préalable du Propriétaire.

Tout retard dans la libération des lieux entraînera l'application d'une pénalité égale à ..... € par demi-journée de retard, pénalité qui sera automatiquement déduite du dépôt de garantie versé par le Locataire.

3 Prix / Arrhes

La présente location est consentie moyennant le prix de : .....
..... € (en toutes lettres)
dont ..... %, soit ..... €, versés dès la signature des présentes à titre d'arrhes. Le solde du prix sera versé lors de la remise des clefs au Locataire.

Ce prix :
□ comprend l'ensemble des charges.
□ ne comprend pas les charges suivantes que le Locataire devra acquitter en sus pour toute la durée de son séjour : □ électricité □ gaz □ fuel □ téléphone □ eau □ taxe de séjour

Autres charges :.....
.....
.....

4 Dépôt de garantie

Il est entendu que lors de son entrée dans les lieux, le Locataire versera au Propriétaire la somme de .....
.....€ à titre de garantie des dégradations qui pourraient affecter l'habitation, son mobilier ou ses équipements.

Cette somme sera restituée au Locataire .....
.....
.....

5 Obligations du locataire

Le Locataire s'engage :
- à respecter la capacité d'accueil de l'habitation ;
- à jouir paisiblement de l'habitation et à n'occasionner aucun trouble ou nuisance ;
- à ne pas sous-louer l'habitation ou à ne pas céder le présent contrat à un tiers ;
- à avertir le Propriétaire dans les plus brefs délais de tout dégât affectant l'habitation, son mobilier ou ses équipements ;
- à respecter la destination de l'habitation et à ne lui apporter aucune modification ;
- à autoriser le Propriétaire ou un tiers mandaté par lui à effectuer, pendant la durée de la location, toute réparation commandée par l'urgence en renonçant par avance à prétendre à une quelconque indemnité ou réduction du loyer de ce chef ;
- à se conformer aux modalités de remise et de restitution des clefs de l'habitation convenues avec le Propriétaire ;
- à faire le ménage avant son départ et à laisser une habitation propre et libre de tout rebut ou déchet. A défaut, le Locataire est informé que le ménage sera effectué par un tiers et le coût de son intervention, forfaitai-

rement évalué à ..... heures de travail, soit ..... €, sera automatiquement déduit du montant du dépôt de garantie.
Le Locataire certifie, par ailleurs, avoir vérifié que son propre contrat d'assurance couvre les risques de la location saisonnière (« garantie villégiature » de l'assurance multirisque habitation) ou s'engager à souscrire une police d'assurance particulière pour toute la durée de la location.

Fait en double exemplaire à ....., le .....

Le propriétaire	Le locataire
« lu et approuvé, bon pour accord »	*« lu et approuvé, bon pour accord »*